Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar t-Tnejn sittax (16) taʼ Mejju 2016

Rikors Numru 32/10 FDP

Paul Gatt (ID 1021047M)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrent fit-23 ta' Dicembru 2010 fejn gharraf illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 26 ta' Novembru 2010 gie notifikat b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 24 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Jannar 2010 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' erbghatax-il elf Euro (€14,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni ta' art fiz-Zabbar, tal kejl ta' cirka 950 metri kwadri,li tmiss mill-Lbic u mix-Xlokk ma' triq pubblika u mill-Majjistral ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri.

Ir-rikorrenti, li huwa propretarju ta' terz indiviz ta' tali art, kien ghalhekk ser jinghata is-somma ta' €4,666.67, liema somma huwa gharraf kienx qed jaccetta il-kumpens offrut u sahaq li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' mija tmienja u hamsin elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin centezmu (€158,333.33) kif stmat mill-Perit taghhom Ronald Muscat Azzopardi.

Ghalhekk talab lill-Bord jistabilixxi n-natura tal-porzjon espropriata kif ukoll jiffissa l-kumpens xierqa dovut lilhu.

Ra l-Ittra Ufficjali datata 26 ta' Novembru 2010 (fol 3) u l-Istima tal-Perit Robert Musumeci, mqabbad mir-rikorrent (fol 5)

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 8 ta' Lulju 2011 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fl-20 ta' Ottubru 2011 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra in-nota ta' l-intimat datata 12 ta' Jannar 2012 ippresentata fl-atti tal-kawza 31/10 FDP fl-ismijiet '*Joseph Gialanze vs Kummissarju tal-Artijiet*' illi tirrigwarda l-istess art ezatt u li qieghda tigi deciza llum wkoll, fejn esebixxa pjanta ta' art li tinkludi l-art meritu tal-kaz u mmarkata bhala Plot 15 (fol 16), l-Istima tal-Perit Michael Schembri datata 26 ta' Lulju 2009 (fol 17) u kopja tal-Avviz Nru 24 ippubblikat fit 13 ta' Jannar 2010 (fol 18).

Ra ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-MEPA, prodott mir-rikorrenti illi xehed fit 23 ta' Ottubru 2013, fit 22 ta' Jannar 2014, fil-5 ta' Marzu 2014, fis-7 ta' Mejju 2014 u fl-10 ta' Dicembru 2014 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta' **Jeffrey Formosa**, rappresentant tat-Transport Malta, prodott mir-rikorrenti illi xehed fis 7 ta' Mejju 2014 u fil-11 ta' Frar 2015, u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta' **Herman Borg**, rappresentant tal-Lands Department, prodott mir-rikorrenti illi xehed fis 7 ta' Mejju 2014, u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra illi fil 15 ta' April 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w ghalhekk il-Membri Teknici setghu jirrelataw fuq il-provi migbura.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fit 16 ta' Settembru 2015. (fol 70)

Ra illi fis 16 ta' Dicembru 2015 il-partijiet qablu illi l-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonjiet finali.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensur tar-rikorrent ippresentati fil-24 ta' Frar 2016.

Ra is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensur ta' l-intimat ippresentati fit 13 ta' April 2016.

Ra illi fit 13 ta' April 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fit-27 ta' Novembru 2009, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi, eventwalment, fit-13 ta' Jannar 2010, permezz ta' Avviz Nru 24 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija fejn gie dikjarat illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' erbghatax-il elf Euro (€14,000) u s-sehem tieghu kien ta' €4,666.66

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 26 ta’ Novembru 2010, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Alan Saliba, ippresentaw ir-rapport taghhom fis-16 ta' Settembru 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“PUNT 1 - KWALITA' TAL-ART: L-art fil-kwistjoni ttiehdet ghall-ftuh ta' triq gdida liser taghti ghal Smart City. Din l-art tmiss ta' triq Santa Duminka min-Nofsinhar u ma Triq bla isem li tisbokka fi Triq Santa Duminka mill-Lvant. Skond is-'South Malta Local Plan' mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) fl-2006 din*

l-art tinsab barra mill-limiti ta' skema ta' bini u hi skedata bhala "Strategic Open Gap - SMCO10". Skond l-istess Policy SMCO10 m'hu permess l-ebda tip ta' zvilupp f'din iz-zona. Ghalhekk, fit-termini tal-Artikolu 17 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopjiet Pubblici (Kap 88), din l-art tikkwalifika bhala <u>*art agrikola*</u>*.*(sottolinjar ta' dana il-Bord) *Din l-art lanqas ma tista tigi kkunsidrata bhaa 'End of Scheme Development' (zvilupp residenzjali) billi l-'blank party-wall' mhux f'distanza ta' ghaxar metri mill-'ischeme' u kif ukoll billi l-istess art hija mifruda mill-bini permezz ta' triq. Madanakollu, din l-art tmiss mat-toroq imsemmija u mad-'Development Boundary' mill-Lvant filwaqt illi mill-Punent u mit-Tramuntana hij accirkondata minn diversi binjiet anke sahansitra xi whud koperti bil-Permess PB2429/90. Ghalhekk,* <u>*ghalkemm agrikola, dawn il-fatturi qed jigu kkunsidrat f'din l-istima*</u>*.*(sottolinjar tal-Bord) *L-esponenti ma jikkunsidrawx li ghandha tapplika l-'Planning Scheme' tal-1983 billi din giet sorpassata bis-'South Malta Local Plan' tal-2006.*

PUNT 2: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta gie notifikat l-Att Gudizzjarju, billi r-Rikorrent wiegeb ghal dan l-Att Gudizjarju fil-21 ta' Dicembru 2010, l-esponenti qed jikkunsidraw illi fit-termini tal-Ordinanza, il-valur tal-art ghandu jkun skont kif ikun f'<u>*Dicembru 2010.*</u>

PUNT 3: SENTENZI

A. 26 ta' Marzu 2014 (Rik 5/2011) fejn inghata kumpens ta' €700 kull metru kwadru ghall-bini 9A u 9B mill-istess artijiet

B. 26 ta' Marzu 2014 (Rik 5/2011) fejn inghata kumpens ta' €30 kull metru kwadru ghall-plot numru 21 mill-istess artijiet (li m'ghandhux faccata fuq it-triq)

C. 19 ta' Novembru 2014 (Rik 3/2012) fejn inghata kumpens ta' €480 kull metrukwadru ghal art adjacenti pero fabrikabbli (fl-ischeme) u bbazata fuq is-sena 2005.

D. 19 ta' Novembru 2014 (Rik 3/2012) fejn inghata kumpens ta' €25 kull metru kwadru ghal art adjacenti agrikola pero bbazata fuq is-sena 2005.

<u>*PUNT 4 - STIMA*</u>*: L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fuq is-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament f'*<u>*Dicembru 2010*</u>*, jammonta ghal* <u>*tmienja u erbghin elf, erbgha mija u hamsin Euro*</u> *(€48,450), ekwivalenti ghal wiehed u hamsin Euro kull metru kwadri (€51/mk) ghall-intjier u ghalhekk sehem ir-rikorrent (terz) qed jigi* ***stmat fl-ammont ta' sittax-il elf u mija u hamsin Euro (€16,500)****"*

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, anke fil-kawza 31/10 FDP fuq imsemija illi kienet miexja kontestwalment mal-kawza odjerna, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala **art agrikola**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta’ l-art ghandu jitqies illi huwa s-**27 ta’ Jannar 2010**, ossija erbghatax-il gurnata mid-data tal-publikazzjoni, a tenur ta' l-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta’ tmienja u erbghin elf, erbgha mija u hamsin Euro (€48,450), ekwivalenti ghal wiehed u hamsin Euro kull metru kwadri (€51/mk) ghall-intjier u ghalhekk sehem ir-rikorrenti (zewgt terzi) qed jigi **stmat fl-ammont ta' sittax-il elf u mija u hamsin Euro (€16,500)**
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-**27 ta' Jannar 2010**.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta’ u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija art fiz-Zabbar, tal kejl ta' cirka 950 metri kwadri,li tmiss mill-Lbic u mix-Xlokk ma' triq pubblika u mill-Majjistral ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa jew irjieh verjuri, bhala art agrikola.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrent, bhala sid ta' terz indiviz fl-ammont ta' sittax-il elf u mija u hamsin Euro (€16,500)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri miss-27 ta' Jannar 2010 b'dan illi dana ghandu jibqa jidekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u ghandu jinhadem abbazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 b'dan illi "l-valur tal-art iffissat fl-avviz tal-ftehim" indikat bhala "P" fl-Iskeda 3 ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur